



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 28. Feb. 1989

Nr. 301

Arealüberbauungsplan "Hardmoos" / OG Steckborn / Genehmigungsgesuch

- A. Mit Schreiben vom 16. März 1987 beziehungsweise 15. Dezember 1988 ersucht die Ortsvorsteherschaft Steckborn um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Hardmoos". Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 21. März bis 19. April 1986. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt (Nr. 11) publiziert. Während dieser Frist ging bei der Ortsbehörde eine Einsprache von sechs Anstössern ein. Diese wurde von der Ortsvorsteherschaft mit Entscheid vom 8. Dezember 1986 abgewiesen. Das fakultative Referendum gegen den Arealüberbauungsplan wurde nicht ergriffen. Die abgewiesenen Einsprecher erhoben in der Folge gemeinsam beim Baudepartement Rekurs. Mit Verfügung des Baudepartements vom 22. August 1988 wurde dieser infolge Rückzug als erledigt abgeschrieben. Der Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Hardmoos" steht in formeller Hinsicht nichts im Wege.
- B. Der Arealüberbauungsplan "Hardmoos" umfasst die drei zusammenhängenden Grundstücke Parzellen Nrn. 881, 1814 und 1815 im Gebiet Riethaldenstrasse-Rüschenstrasse. Nach dem gültigen Zonenplan befindet sich das Areal in der Wohnzone W2. Die drei Grundstücke im Ausmass von 3010 m² liegen an einem steilen Nordwesthang. Sie sollen mit einer fünfstufigen Terrassensiedlung überbaut werden. Solche Ueberbauungen sind aufgrund von Ziffer 5.3 Abs. 6 BauR nur im Rahmen von Sonderbauordnungen möglich.

Mit dem vorliegenden Arealüberbauungsplan werden die Grundanforderungen von § 109 BauG erfüllt und die Vorbehalte der Vorprüfung des Baudepartements berücksichtigt. Dieser Hang eignet sich ideal für eine Terrassensiedlung. Damit können unliebsame Terrainveränderungen erspart bleiben und ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland wird erreicht. Mit der zentralen Garagierung und der Erschliessung der einzelnen Häuser über einen gemeinsamen Fussweg sowie dem zusammenhängenden Spielplatz wird ein guter Wohnwert erreicht. Zudem kann durch die minimalen Erschliessungsanlagen viel Grünfläche angeboten werden. Der Ueberbauung fehlt aber ein bequemer Zugang für ältere Bewohner, Mütter mit Kinderwagen oder Behinderte, denn ohne Treppensteigen sind die einzelnen Wohnungen nicht erreichbar. Zudem ist der untere Teil der Treppenanlage im Freien, was namentlich in den Wintermonaten den Zugang zusätzlich erschwert. Höhenmässig ist das Terrassenhaus mit einem fünfgeschossigen Wohnhaus vergleichbar. Bei solchen Häusern gehört der Lift zum normalen Wohnstandard. Es stellt sich deshalb die Frage, ob diese Terrassensiedlung nicht auch mit einer Liftanlage ausgerüstet werden könnte, zumal sie immerhin auch zehn Wohnungen umfasst. Im Rahmen des konkreten Bauprojektes wäre eine solche Komfortverbesserung durchaus machbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Hardmoos" auch in materIELler Hinsicht nichts entgegensteht.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsvorsteherschaft Steckborn am 10. März 1986 beschlossene Arealüberbauungsplan "Hardmoos" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von zwei Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk und den Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

